

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38398

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 30/05/2023

### 10. Dossier PU-38398 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Abdelhak El Hadj et Madame Hakima El Khazzari</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE ADOLPHE LAVALLÉE 69</b>
<u>OBJET</u>	l'extension (rez/+1) d'un bâtiment et sa division en deux unités de logement, la création des lucarnes ainsi que la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II C (34)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Abdelhak EL HADJ et Madame Hakima EL KHAZZARI pour la régularisation de l'extension (rez/+1) d'un bâtiment et sa division en deux unités de logement, la création de lucarnes ainsi que la modification de la façade avant, **Rue Adolphe Lavallée 69** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume et la façade ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art.5 – hauteur de la façade avant
  - o Titre I, art.6 – toiture-hauteur
  - o Titre I, art.13 – maintien d'une surface perméable ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/05/2023 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (1080-INF/65) daté du 29/01/2020 portant sur des travaux de volume et structure, un changement de destination des sous-sol, rez-de-chaussée et combles en logement ainsi que sur une division de la maison en 7 unités ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37930, délivré en date du 12/05/2022, pour la régularisation de la division de l'immeuble en 3 logements par le changement de destination du rez-de-chaussée commercial et des combles (immeuble passant de 1 à 3 logements au total) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II C (34), approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'extension (rez/+1) d'un bâtiment et sa division en deux unités de logement, la création de lucarnes ainsi que la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de commerce ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle s'étend sur une superficie légale habitable de 167m<sup>2</sup> et qu'elle est légalement occupée par un commerce au rez-de-chaussée et un logement unifamilial sur les étages ;

Considérant que l'actuelle demande vise à revoir, dans son ensemble, la division du bien ; que le projet prévoit, par le changement de destination du commerce et des combles, l'aménagement de deux duplex 2-chambres ; que l'architecte renseigne une acquisition du bien par l'actuel propriétaire en 2022 ;

Considérant que le programme envisagé ne répond pas aux attentes du Collège qui privilégie le maintien et la création de grands logements (3-chambres ou plus) sur son territoire ;

Considérant que la proposition nécessite la création d'un escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>e</sup> étage ; que celui-ci est jugé très encombrant pour la pièce centrale/arrière dont il réduit l'utilisation à de simples sanitaires ; que ce dernier implique aussi, indirectement, une augmentation du volume sur les deux niveaux bas pour un agrandissement de la cuisine au rez-de-chaussée et la

création d'une 2<sup>e</sup> chambre au 1<sup>e</sup> étage ; que ces augmentations dérogent à l'art.4 du Titre I du RRU et impactent de manière significative l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement existant, remonté d'un étage, perd également en qualité d'habitabilité ; que, pour rendre les chambres fonctionnelles sous combles, le projet prévoit d'augmenter le volume de la toiture, sur les deux versants, par des lucarnes ; que, de par sa situation urbanistique et sa proximité avec l'angle de rue, la commission de concertation s'accorde pour juger des augmentations de volume, au niveau de la toiture, peu souhaitables ; que la commune souligne aussi la classe 3 du PPAS qui n'autorise pas ce type de modification pour la façade avant ; qu'elle attire encore l'attention sur un intérieur d'îlot déjà très dense ;

Considérant que la commission de concertation reconnaît cependant la complexité à maintenir, pour le bien concerné, une activité commerciale, sans vitrine ni accès direct, au rez-de-chaussée ; que, si la commune regrette une suppression de surfaces d'activité, elle reconnaît que, dans le cas présent, une destination de logement apparaît plus adaptée ;

Considérant que les membres confirment par contre aussi l'importance de préserver le logement familial existant (3-4 chambres) sur les étages (+1/+2/C) ; qu'il y a dès lors lieu de limiter celui du rez-de-chaussée, selon le volume existant (PE-22878), à un studio ;

Considérant que le volume projeté du 1<sup>e</sup> étage n'apparaît pas non plus, dans cette configuration, justifié ; qu'il y a davantage lieu de créer, pour le logement familial une terrasse accessible depuis le séjour ;

Considérant que la configuration de la maison ne permet ensuite pas de prévoir des locaux communs fonctionnels ; que le rangement des vélos/poussettes au sous-sol n'est pas réaliste et que cela justifie d'autant plus de limiter la typologie du nouveau logement à une petite unité ;

Considérant que l'intérieur d'îlot sera également mieux préservé en se limitant à la situation légale construite ; que, si la parcelle ne permet pas une grande végétalisation, la cour devrait quand même être aménagée d'un revêtement perméable qui permet l'infiltration directe des eaux de pluie ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet dans ce sens ;

Considérant enfin que, d'après les photos fournies dans le dossier, la façade avant mérite également une rénovation approfondie ; que le bien se situe non seulement en ZICHEE mais qu'il est également répertorié de classe 3 dans le PPAS Léopold II C (34) ; que cela justifie une attention particulière aux éléments de patrimoine et à son architecture d'origine ; que les plans reprennent positivement la présence de châssis en bois mais que la légende des matériaux en renseigne pas de finition spécifique pour la porte d'entrée ;

Considérant que la commission de concertation rappelle également l'importance de maintenir les pierres bleues apparentes, nettoyées de toute peinture (soubassement, dalle et consoles du balcon, bandeaux horizontaux, encadrement de baies), de restaurer la corniche suivant sa configuration d'origine et d'entretenir soigneusement la ferronnerie du 1<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la DMS regrette enfin la fermeture de la baie du sous-sol en pavés de verre qui n'apparaît pas d'origine ; qu'il y a préférablement lieu de remplacer un châssis protégé d'une grille en fonte, peinte en noir et dessinée suivant un modèle traditionnel ;

Considérant que la DMS préconise enfin des couleurs de finition simples ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis peints en blanc ainsi qu'une façade enduite et finie blanc également ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

## Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/05/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir la division de la maison pour le maintien du logement familial (3-4 chambres) sur les +1/+2/Combles et la création d'un studio, selon le volume existant (PE-22878), sur le rez-de-chaussée ;
- Supprimer l'annexe arrière du 1<sup>e</sup> étage et y prévoir l'aménagement d'une terrasse pour le logement familial, directement accessible depuis le séjour ;
- Supprimer les lucarnes prévues en toiture ;
- Limiter l'aménagement du sous-sol à deux grandes caves ;
- Prévoir un revêtement perméable pour la cour arrière qui permette une infiltration directe des eaux de pluie ;
- Compléter la légende des matériaux pour renseigner une porte d'entrée en bois, suivant un modèle détaillé « à l'ancienne » ;
- Détailler davantage le dessin de la façade avant en reprenant l'ensemble des éléments en pierre bleue, nettoyés de toute peinture : soubassement, dalle et consoles du balcon, bandeaux horizontaux, encadrement des baies ;
- Remplacer les pavés de verre de la baie du sous-sol par une châssis en bois, protégé d'une grille en fonte, peinte en noir et dessinée suivant un modèle traditionnel ;
- Prévoir des couleurs de finition simples : châssis peint en blanc et façade enduite finie blanc ;

## Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à préserver, pour la façade avant, l'ensemble des éléments de patrimoine encore existants : ferronneries, corniche, etc.

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestres et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable*

*Titre II, art. 16-17-18 – locaux communs,*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

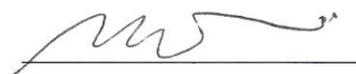
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

